

43 - Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 - Avenant n° 1 au traité de concession

M. l'Adjoint BODIN, Rapporteur : Suite à la libération du site de la Caserne Vauban par le 19^{ème} Régiment du Génie, la Ville de Besançon a souhaité valoriser ce patrimoine militaire d'une surface de 7 hectares afin d'y développer un éco-quartier à dominante habitat. Pour mener à bien ce projet, la Ville de Besançon a, par délibération en date du 4 juillet 2012, décidé de confier à un aménageur la réalisation de l'opération par le biais d'une concession d'aménagement.

Par délibération en date du 16 janvier 2014, la Ville de Besançon confiait la réalisation de l'opération de reconversion du site de la Caserne Vauban au CM-CIC Aménagement Foncier. Le traité de concession d'aménagement, liant la Ville de Besançon, concédante, et le CM-CIC Aménagement Foncier, concessionnaire, a été signé et transmis en Préfecture le 24 février 2014.

Par délibération en date du 14 décembre 2015, le Conseil Municipal approuvait le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2014.

I - Rappel du contexte de la concession d'aménagement

1. L'opération

1.1 Programme et objectifs

Le projet a pour ambition de développer une offre d'habitat de qualité et innovante.

Le quartier offrira environ 60 000 m² de logements dont :

- 20 % de locatif social ;
- 15 % d'accession à prix modéré ;
- des projets d'habitat participatif ;
- des projets intergénérationnels.

En complément, il est également prévu 6 000 m² de bureaux, commerces et services.

Le projet se structure autour des équipements suivants :

- au Nord, un parc, véritable cours paysager, sur la base du «Parc de l'Arboretum» préexistant ;
- au Sud, un espace public en belvédère sur la rue du Bougney, s'ouvrant sur les ateliers d'artistes préexistants ;
- une armature paysagée à dominante végétale, connectant les polarités Nord et Sud ;
- des cours urbaines, espaces communs ouverts et partagés, dédiés prioritairement aux piétons, avec circulation des véhicules à allure contrainte ;
- des chemins de ronde réhabilités.

Le projet permettra de développer de nouvelles façons d'habiter en ville, répondant à la fois au besoin de densité et à la qualité de vie des futurs occupants. Il s'agit d'y introduire une «haute qualité d'habiter» exigeant des réponses de qualité tant vis-à-vis du logement lui-même que des espaces communs.

Un certain nombre de bâtiments seront conservés, et notamment :

- l'infirmerie, en bordure de la rue Voirin ;
- le château d'eau et les pavillons d'entrée, en bordure Nord du projet ;
- le bâtiment «PC» (bâtiment 18) qui accueillera la «Maison du projet» pour toute la durée de l'opération ;
- le bâtiment «Chef de corps» (bâtiment 47) qui accueillera un équipement public (programmation à définir) ;
- le bâtiment 33 qui abrite d'ores et déjà des ateliers pour artistes dans le cadre de la stratégie de développement de l'art contemporain à Besançon.

L'opération se déroulera en 3 phases, découpées en 3 tranches opérationnelles, étalées sur une durée de 10 ans.

1.2 Un processus «d'urbanisme négocié»

A travers ce projet, la collectivité souhaite développer, en amont de l'instruction, un dispositif de suivi continu des projets de construction entre la Collectivité, l'aménageur et les promoteurs, depuis les intentions initiales jusqu'à l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Ce groupement, par le biais d'un accompagnement et un encadrement des projets architecturaux, s'inscrira dans une logique «d'urbanisme négocié». Il sera le garant des invariants du projet.

2 - Le traité de concession

L'article 14 du *Titre 3 - Dispositions financières* du traité de concession précise que, pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit au contrôle financier et comptable, et conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, le concessionnaire présentera annuellement :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

En outre, le concessionnaire fournira :

- une note sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions à venir ;
- le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions perçues de la part d'autres personnes publiques que le concédant ;
- tout document nécessaire à la bonne compréhension des données transmises.

Ces documents doivent être présentés, pour information, à l'organe délibérant de la Collectivité concédante, d'où la présente délibération.

II - Contenu du traité de concession

Le traité de concession tel qu'il a été signé le 24 février 2014 précise l'objet de la concession, à savoir l'aménagement du site de la Caserne Vauban tel que décrit ci-dessus, qui comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, de raccordement, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession.

Pour réaliser cet aménagement, le CM-CIC Aménagement Foncier, concessionnaire, a en charge les missions suivantes :

- l'acquisition et la gestion foncière et immobilière des biens bâtis et non bâtis compris dans le périmètre de l'opération ;
- la gestion des biens acquis ;
- la promotion et la commercialisation des biens ;
- la finalisation du projet ;
- l'aménagement du site (et notamment les travaux de démolitions, les interventions nécessaires à la conservation des bâtiments dont la valorisation est envisagée, la mise en place de la «Maison du Projet», l'aménagement des sols et la réalisation des équipements d'infrastructures intégrés au programme et destinés à être remis à la Collectivité, la gestion des stationnements transitoires et des flux issus des îlots construits pendant toute la durée de la concession, la réalisation de l'ensemble des équipements concourant à l'opération globale et à son bon fonctionnement) ;
- la mise en œuvre d'une politique environnementale forte (démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)) ;
- la gestion globale du projet.

Pour sa part, la Ville de Besançon, concédante, s'engage à :

- céder au concessionnaire les biens bâtis et non bâtis dont elle est propriétaire ou qui sont portés par l'Etablissement Public Foncier (EPF) du Doubs, et qui couvrent le périmètre de la concession d'aménagement ;
- réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques qui ne sont pas confiés à l'aménageur par l'intermédiaire du traité de concession (équipement prévu bâtiment 47, réaménagement à terme des rues Querret et Bougney, requalification du rond-point de la Gibelotte) ;
- accompagner l'aménageur en vue de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité présenté ce jour informe la Collectivité sur :

- l'état d'avancement physique de l'opérateur au 31 décembre 2015 ;
- l'état d'avancement de la commercialisation au 31 décembre 2015 ;
- la situation budgétaire au 31 décembre 2015.

III - Avancement de la concession au 31 décembre 2015

1. Point sur les demandes d'autorisations

1.1 Modification du Plan Local d'Urbanisme

Le site de la Caserne Vauban était classé en zone UG au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Besançon, zone couvrant les secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général. Ce zonage, justifié par l'ancienne occupation militaire des lieux, devait évoluer pour permettre la réalisation du projet. Il a donc été proposé, à travers le projet de modification n° 6 du PLU de Besançon, la création d'un nouveau zonage règlementaire spécifique au nouveau quartier, dénommé «Uv» et se substituant au zonage existant sur le secteur.

Par délibération en date du 18 juin 2015, le Conseil Municipal a approuvé la modification n° 6 du PLU de la Ville de Besançon.

Le PLU modifié est entré en vigueur, à l'issue des formalités règlementaires de publicité, en date du 29 juin 2015.

1.2 Permis de démolir

Un permis de démolir portant sur l'ensemble des 7 hectares a été déposé le 13 mars 2015 et délivré le 7 juillet 2015.

1.3 Dossier Loi sur l'eau

Un dossier de déclaration concernant les rejets d'eaux pluviales de l'EcoQuartier Vauban a été déposé par l'aménageur le 21 juillet 2015 auprès de la Direction Départementale des Territoires du Doubs. L'accord pour le commencement des travaux a été obtenu le 28 juillet 2015.

1.4 Etude d'impact

Après saisine officielle de l'Autorité Environnementale par l'aménageur le 24 juin 2015, l'arrêté préfectoral n° Ae-2015-000369 du 29 juillet 2015 a porté décision d'examen au cas par cas, en application de l'article R. 122-3 du Code de l'Environnement.

La Ville de Besançon, concédante, a, par courrier en date du 31 juillet 2015, saisi l'Autorité Environnementale, conformément aux articles L. 122-1 et suivants du Code de l'Environnement, et notamment son article R. 122-2, d'une demande d'avis sur l'Etude d'Impact réalisée conformément à l'arrêté préfectoral susmentionné.

Au 1^{er} octobre 2015, soit deux mois après sa saisine officielle par la Ville de Besançon, l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'Etude d'Impact était réputé favorable tacite.

En conséquence, l'Etude d'Impact et l'avis tacite de l'Autorité Environnementale de l'Etat ont, conformément aux dispositions des articles L. 123-2 et L. 120-1-1 II du Code de l'Environnement, été mis à la disposition du public du 2 octobre 2015 au 16 octobre 2015 inclus.

En application de l'article R. 122-11 du Code de l'Environnement, le CM-CIC Aménagement Foncier, aménageur, a tiré le bilan de la mise à disposition de l'Etude d'Impact et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

L'Autorité Environnementale a, par courrier en date du 21 octobre 2015, confirmé l'absence d'observations émises dans le délai de deux mois imparti dans ce cadre.

1.5 Permis d'Aménager

Le Permis d'Aménager de la 1^{ère} phase opérationnelle a été déposé le 22 avril 2015. Suite au délai réglementaire d'instruction, à la saisine de l'Autorité Environnementale sur l'Etude d'Impact du projet, et à la consultation des différents services concernés, le Permis d'Aménager a été accordé le 20 octobre 2015.

Après échange entre la collectivité, l'aménageur et les promoteurs dans le cadre des «Ateliers Vauban», il a été décidé de déposer une demande de permis modificatif au printemps 2016, portant notamment sur la réorganisation des lots 1 et 5.

1.6 Foncier

L'ensemble des 7 hectares appartient à l'EPF du Doubs ou à la Ville de Besançon. Les acquisitions nécessaires aux travaux de démolitions, puis d'aménagement, seront réalisées par phases par CM-CIC Aménagement Foncier.

L'acquisition de la phase 1, objet du permis d'aménager, est prévue pour janvier 2016.

2. Point sur les études

2.1 Desserte énergétique

A la demande de la Ville, il a été demandé à l'aménageur de proposer un mode de desserte énergétique argumenté sur la base d'une étude comparative entre diverses solutions permettant d'apprécier différents critères (impact paysager, impact environnemental, taux d'énergies renouvelables (ENR), émissions de CO², autres émissions, contraintes particulières, coût de l'investissement répercuté sur les prix de cession des programmes immobiliers, coût annuel de l'énergie pour les futurs occupants des logements...).

A l'issue de ces études, la Ville de Besançon a précisé à l'aménageur, par courrier en date du 30 avril 2015, écarter la solution de réseau de chaleur biomasse au bénéfice de la mobilisation de solutions énergétiques à l'îlot.

Les promoteurs-constructeurs sont invités à approfondir, avec l'ensemble des fournisseurs d'énergie, les solutions possibles en fonction de la configuration de leur îlot et de leurs besoins, dans le respect des objectifs énergétiques (RT 2012 - 20 %) et en matière de pourcentage d'énergies renouvelables (minimum 40 % ENR).

2.2 Fiches lots et CPAUPE

Une première mouture des fiches de lots de la 1^{ère} tranche opérationnelle a été réalisée sur la base du Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

2.3 Désignation des promoteurs

Un appel à candidature «promoteurs» a été lancé par l'aménageur du 8 décembre 2014 au 2 janvier 2015, avec une parution dans le «Moniteur» du 12 décembre 2014.

Les candidats promoteurs ont été invités à répondre en deux temps :

- remise des candidatures (déclaration des groupements et références) pour le 12 janvier 2015 ;
- remise des offres (note d'intention, prix d'achat et fourchette de prix de sortie) pour le 3 février 2015.

A l'issue de cette consultation, ont été désignés :

- Ilot n° 2 : groupement CIRMAD (Linkcity), Edifipierre, Immobilière Comtoise
- Ilot n° 1 : SMCI
- Ilot n° 5 : AlterImmo.

2.4 Désignation des architectes

Pour chacun des lots, le choix des architectes est réalisé après consultation, sur la base d'une audition avec rendu d'intentions architecturales. A l'issue de ces auditions, le choix s'effectue conjointement par le promoteur, la Ville et l'aménageur.

Les architectes retenus pour les différents lots sont les suivants :

- Ilot n° 2 : Cabinet REICHEN & ROBERT
- Ilot n° 1 : Georges LADOY
- Ilot n° 5 : STUDIOMUSTARD.

Les architectes ainsi désignés, les promesses de ventes ont pu être signées en décembre 2015 pour les lots concernés.

2.5 Ateliers Vauban

Les ateliers Vauban sur l'aménagement des espaces publics initiés en juin 2014 se sont poursuivis tout au long de 2015. Au total, 7 ateliers «espaces publics» se sont déroulés. Ils ont réuni les services de la Ville avec son AMO Architecte, l'aménageur et sa maîtrise d'œuvre.

Une fois les architectes des différents lots retenus, les ateliers Vauban relatifs aux différents îlots ont été engagés. Ces derniers ont démarré en automne 2015.

2.6 Communication et concertation

Une démarche de communication a été engagée avec la mise en ligne du site internet dédié à l'opération www.ecoquartiervauban.fr, puis de la page Facebook, <https://www.facebook.com/EcoQuartierVauban>

Une réunion publique sera organisée le 22 janvier 2016.

2.7 Archéologie

Après prescription de 3 diagnostics archéologiques par arrêtés des 17 avril, 3 juin et 23 juin 2015, et en accord avec le Service Régional d'Archéologie (SRA), une intervention de diagnostic sur l'ensemble du périmètre du projet EcoQuartier Vauban a été réalisée par le Service Municipal d'Archéologie Préventive (SMAP) du 17 août au 21 septembre 2015.

Le rapport d'investigation a été remis aux services de l'Etat le 21 décembre 2015.

Des prescriptions de fouilles archéologiques légères seront délivrées début 2016.

3. Point sur les travaux

Le 24 juillet 2015, les appels d'offres sur le lot 1 (désamiantage et démolition) ont été lancés.

Le 30 septembre 2015, les appels d'offres sur les lots 2, 3 et 4 (VRD et espaces verts) ont été lancés à leur tour.

Le 3 novembre 2015, l'entreprise GCM est retenue pour le lot démolition.

Les travaux de démolition et de VRD débuteront en 2016.

4. Etat d'avancement sur la commercialisation

Trois promesses unilatérales de ventes ont été signées en décembre 2015 sur la base des surfaces de planchers (SP) prévisionnelles présentées ci-après. Elles concernent les lots n° 2, 5 et 1.

	Programme	Promoteur	SP totale maxi	SP logts	SP commerces services	SP bureaux	SP loc. social	SP access° abordable	SP classique	Prix cession HT
1A+1B	Réhab+extens	SMCI	2 740	2 740	-	-	-	2 740	-	534 300 €
2	Com+bur+étud+igt	CIRMAD	11 800	7 300	2 000	2 500	2 400	2 400	2 500	2 268 000 €
5	Logements	AlterImmo	2 300	2 300	-	-	-	700	1 600	536 500 €

Aucun îlot n'a été vendu en 2015.

5. Complément de prix

Le «complément de prix» est issu d'une clause stipulée dans le paragraphe «indemnité en cas de revente» de l'acte administratif du 21 avril 2010 contenant vente par l'Etat, au profit de l'Etablissement Public Foncier (EPF) du Doubs, du foncier de la Caserne Vauban.

Il est ici littéralement rappelé le paragraphe en question :

«Si, dans les dix années qui suivent l'authentification de l'acte portant transfert de propriété à son profit, l'Etablissement Public Foncier du Doubs ou tout propriétaire successif revend en totalité ou en partie l'immeuble cédé et réalise une plus-value lors de cette cession, rompant au détriment de l'Etat l'équilibre financier du présent contrat, la moitié de cette plus-value sera reversée à l'Etat-Défense. Cette plus-value sera déterminée en tenant en compte le bilan final des travaux réalisés, sur l'ensemble du site, et les divers postes de dépenses et recettes, étant précisé que les travaux de démolition ne seront pris en compte qu'au-delà du montant de 690 000 € déjà intégré au bilan d'aménagement à partir duquel le prix de vente a été déterminé. Dans l'hypothèse de la création d'une ZAC sur le site concerné, la moitié de la plus-value réalisée dans ce cas par l'autorité en charge de la ZAC à l'issue de l'opération serait reversée à l'Etat. Cette plus-value éventuelle serait calculée à partir du bilan de ZAC dans les mêmes conditions que celles exposées au précédent paragraphe. L'Etablissement Public Foncier du Doubs et tout propriétaire successif s'engagent à notifier au service France Domaine de la Direction des Finances Publiques du Doubs toute mutation pouvant entraîner la mise en œuvre de la clause de reversement de plus-value».

La mise en œuvre de cette clause, et plus précisément le calcul de son montant, ont été précisés par la Direction Générale des Finances Publiques, interrogée par courrier en date du 1^{er} décembre 2015 par la Ville de Besançon quant aux difficultés économiques et juridiques qu'entraînerait la mise en œuvre de cette clause. Il est ainsi répondu dans ce courrier que la mise en œuvre de la clause pourrait s'organiser de la manière suivante :

«(...) L'acte de vente ayant été signé avec une clause de complément de prix, cette dernière doit s'appliquer. Néanmoins, sous réserve que le bilan prévisionnel produit par l'aménageur se confirme dans les mêmes proportions financières, il peut être considéré que la marge ne rompt pas l'équilibre financier du contrat et que la plus-value n'a pas à être reversée, pour moitié à l'Etat (...).

Sur cette base, le complément de prix demandé sera donc de : 690 000 € x 75 % x 50 % soit 258 750 € (...).

Des précisions quant à l'exigibilité de ce complément de prix dû par l'aménageur ont été ensuite apportées par la Direction Générale des Finances Publiques par lettre au Maire en date du 3 décembre 2015.

Il y est précisé que *«le complément de prix ne sera exigible qu'à partir du moment où le bilan final de l'aménageur sera connu, ou au plus tard 10 ans après la signature de l'acte de vente, soit en avril 2020. Il s'élèvera au plus à 258 750 € si la marge dégagée in fine ne rompt pas l'équilibre financier du contrat (...)*».

Il est entendu entre la Ville de Besançon, concédante, et l'aménageur que ce complément de prix sera «compensé au travers d'une recherche d'économies». Cette recherche portera sur des optimisations du programme des travaux.

Chaque économie, une fois validée par la Ville de Besançon et l'aménageur, fera l'objet d'une comptabilité et sera confirmée dans les CRAC à intervenir. L'ensemble ne devra pas impacter la qualité des aménagements.

Pour le cas où le montant des économies réalisées serait inférieur au montant du complément de prix sus-indiqué, la Ville de Besançon s'engage à verser à l'aménageur le différentiel entre le montant des dites optimisations et le montant du complément de prix, et ce au plus tard à l'échéance du traité de concession selon la comptabilité finale des optimisations réalisées dans le cadre du bilan de clôture de l'opération.

6. Durée de la concession

Le traité de concession est conclu pour une durée de 10 années à compter de sa notification à l'aménageur (24 février 2014).

Des études, non envisagées dans le calendrier prévisionnel initial de l'opération, ont été engagées en 2015 ou seront engagées en 2016 en vue de parfaire le respect des objectifs initiaux, notamment environnementaux (énergie, gestion des eaux pluviales) et qualitatifs (aménagement des espaces publics).

Ces éléments, rendus nécessaires à la finalisation du projet, repoussent d'autant le démarrage des travaux d'aménagement initialement envisagés en septembre 2015 au calendrier prévisionnel du traité de concession. Ces derniers devraient, en effet, débiter véritablement début 2017.

Ces éléments rendent nécessaires le prolongement de la durée de la concession d'aménagement, et donc la modification du traité de concession qui doit être entérinée par un avenant (Avenant n° 1).

7. Situation budgétaire au 31 décembre 2015

	Dernier bilan approuvé Situation au 31/12/2014 (HT)	Situation au 31/12/2015 (HT)	Variation
DEPENSES			
Foncier	0	0	0
Participations et taxes	0	18 020	+ 18 020
Etudes et honoraires	135 370	352 168	+ 216 798
Travaux	0	2 030	+ 2 030
Assurances	0	0	0
Honoraires de gestion	36 143	160 776	+ 124 633
Publicité	6 329	12 160	+ 5 831
Frais financiers et généraux	86	90	+ 4
Commercialisation	0	6	+ 6
TOTAL DEPENSES	177 929	545 244	+ 367 315
RECETTES			
VENTES	0	0	0
TOTAL RECETTES	0	0	0

8. Budget prévisionnel au 31 décembre 2015

8.1 *Budget prévisionnel TRANCHE 1 au 31 décembre 2015*

	Budget prévisionnel au 31/12/2014 (HT)	Budget prévisionnel au 31/12/2015 (HT)	Variation
DEPENSES			
Foncier	1 699 500	1 960 410	+ 260 910
Participations et taxes	36 000	33 020	- 2 980
Etudes et honoraires	605 138	637 138	+ 32 000
Travaux	2 938 000	2 884 724	- 53 276
Assurances	33 253	24 632	- 8 621
Honoraires de gestion	395 565	401 448	+ 5 883
Publicité	30 000	30 000	0
Frais financiers et généraux	285 875	295 304	+ 9 429
Commercialisation	263 150	334 540	+ 71 390
TOTAL DEPENSES	6 286 481	6 601 216	+ 314 735

	Budget prévisionnel au 31/12/2014 (HT)	Budget prévisionnel au 31/12/2015 (HT)	Variation
RECETTES			
Ventes	6 592 750	6 690 800	+ 98 050
Autres produits	0	246 216	+ 246 216
TOTAL RECETTES	6 592 750	6 937 016	+ 344 266
MARGE	306 269	335 800	

Le budget prévisionnel au 31 décembre 2014 correspondait à un stade esquisse. A cette étape, l'ensemble des travaux terrassement/VRD était, par exemple, estimé globalement. Les recettes correspondaient, quant à elles, au programme prévisionnel avec Surfaces de Plancher (SP) estimées.

Le budget prévisionnel au 31 décembre 2015 a été fixé sur la base de :

- l'obtention du permis d'aménager définissant les surfaces acquises et programmes cessibles ;
- le recalage de l'estimation travaux en fonction du plan AVP et des DCE VRD ;
- la signature des premières réservations de promoteurs-constructeurs ;
- la précision des éléments correspondant aux travaux du TCSP.

Commentaires sur les dépenses :

→ *Foncier*

Le prix du foncier correspond à la portion relative à la tranche 1 de l'opération Vauban s'élève à 1 960 410 € HT, se décomposant comme suit :

- Prix du terrain	1 669 160 €
- Frais d'acquisition	32 000 €
- Complément de prix (cf. point 5)	258 750 €

→ *Etudes et honoraires*

Le montant total des études et honoraires s'élève pour la tranche 1 à 637 138 € HT, se décomposant comme suit :

- Maîtrise d'œuvre	* 534 138 €
- Géomètre	37 000 €
- Huissier	2 000 €
- Etudes démolitions	10 000 €
- Sondages / étude sols	10 000 €
- CSPS	19 000 €
- Honoraires techniques divers	25 000 €

→ *Travaux*

Le montant total des travaux de la tranche 1 s'élève à 2 884 724 € HT (dépenses estimées à partir des réponses aux appels d'offres issus des dossiers de consultation d'entreprises réalisés sur la base des permis d'aménager et permis de démolir délivrés en 2015). Il se décompose comme suit :

- Lot 1 - Démolitions	890 249 €
- Lot 2 - Voirie et réseaux humides	1 140 000 €
- Lot 3 - Réseaux secs / Electricité	253 000 €
- Lot 4 - Espaces verts	270 000 €
- Maison du projet	106 000 €
- Electricité / Estimation ERDF	80 000 €
- Gaz / Estimation GRDF	42 000 €
- Archéologie	90 000 €
- Révision de prix	172 225 €
- Imprévus / Aléas	100 000 €
- Compensation de prix	- 258 750 €

* Les honoraires de maîtrise d'œuvre correspondent aux missions réalisées par le groupement Lollier Ingénierie / Linder Paysage / Milani-Beaudoin / Naldéo / Ingélia.

Commentaires sur les recettes :→ *Ventes*

Le montant des ventes de la tranche 1 est issu du produit prévisionnel des ventes de surface plancher (m²) de chacun des îlots. Il se décompose de la manière suivante pour la phase 1 (situation au 31/12/2015) :

Lot	Programme	Promoteur	SP totale maxi	SP logts	SP commerces services	SP bureaux	SP loc. social	SP access° abordable	SP classique	Prix cession HT
1A+1B	Réhab. + extens	SMCI	2 740	2 740	-	-	-	2 740	-	534 300 €
2	Com+bur+étud+igt	CIRMAD	11 800	7 300	2 000	2 500	2 400	2 400	2 500	2 268 000 €
5	Logements	Alterimmo	2 300	2 300	-	-	-	700	1 600	536 500 €
3	Log+activité	/	6 600	6 100	500		1 700		4 400	1 364 000 €
4	Logements	/	8 200	8 200			1 300		6 900	1 868 000 €
6 et 7	Pavillons entrée	/	160							80 000 €
10		/	300							40 000 €
Total phase 1			31 640	26 640	2 500	2 500	5 400	5 840	15 400	6 690 800 €

→ *Autres produits*

Ils sont constitués :

- des recettes issues de la prorogation de la subvention de l'Agence de l'Eau obtenue par la Ville de Besançon dans le cadre de l'appel à projets 2013 «Réduire la pollution pluviale». Son montant s'élève à 175 000 € HT et sera versé par l'Agence de l'Eau au concessionnaire CMIC. Elle interviendra sur justification des dépenses de travaux liées à la gestion des eaux pluviales ;

- du produit de la revente de l'aménageur à la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB) du foncier nécessaire aux travaux du TCSP Viotte/TEMIS, majoré du coût des travaux de démolition. Le montant total s'élève à 71 216 € HT.

8.2 *Budget prévisionnel GLOBAL TRANCHE 1 + 2 + 3 au 31 décembre 2015*

	Budget prévisionnel au 31/12/2014 (HT)	Budget prévisionnel au 31/12/2015 (HT)	Variation
DEPENSES			
Foncier	3 759 500	3 949 175	+ 189 675
Participations et taxes	96 000	83 020	- 12 980
Etudes et honoraires	1 109 218	1 076 218	- 33 000
Travaux	6 062 971	6 089 884	+ 26 913
Assurances	66 077	57 508	- 8 569
Honoraires de gestion	837 507	924 488	+ 86 981
Publicité	80 000	105 000	+ 25 000
Frais financiers et généraux	605 334	616 600	+ 11 266
Commercialisation	550 382	708 140	+ 157 758
TOTAL DEPENSES	13 166 988	13 610 034	+ 443 044
RECETTES			
Ventes Tranche 1	6 592 750	6 690 800	+ 98 050
Ventes Tranche 2	3 891 159	3 954 000	+ 62 841
Ventes Tranche 3	3 474 540	3 518 000	+ 43 460
<i>Sous-total Ventes</i>	<i>13 958 449</i>	<i>14 162 800</i>	<i>+ 204 351</i>
Autres produits	0	246 216	+ 246 216
TOTAL RECETTES	13 958 449	14 409 016	+ 450 567
MARGE	791 460	798 982	

Commentaires sur les dépenses :

→ *Foncier*

Le prix du foncier correspond à la somme des portions relatives aux tranches 1, 2 et 3 de l'opération Vauban et s'élève à 3 946 175 € HT, se décomposant comme suit :

- Prix du terrain :	1 669 160 € + 975 000 € + 956 000 €
- Frais d'acquisition :	90 425 €
- Complément de prix (cf. point 5) :	258 750 €

→ *Etudes et honoraires*

Le montant total des études et honoraires s'élève à 637 138 € HT, se décomposant comme suit :

- Maîtrise d'œuvre :	921 218 €
- Géomètre :	82 000 €
- Huissier :	9 000 €
- Etudes démolitions :	10 000 €
- Sondages / étude sols :	10 000 €
- CSPS :	19 000 €
- Honoraires techniques divers :	25 000 €

→ *Travaux*

Le montant total des travaux s'élève à 6 089 884 € HT. Il se décompose comme suit :

- Démolition :	890 249 €
- Voirie assainissement Tr 1+2+3 :	2 020 000 €
- Maison du projet :	106 000 €
- Réseaux secs :	253 000 €
- Espaces vert /qualitatifs :	2 030 000 €
- Maison du projet :	106 000 €
- Electricité :	140 000 €
- Gaz :	52 000 €
- Archéologie :	90 000 €
- Révision de prix :	443 225 €
- Imprévus / Aléas :	324 160 €
- Compensation de prix :	- 258 750 €

Commentaires sur les recettes :→ *Ventes*

Le montant prévisionnel des ventes se décompose de la manière suivante pour les phases 1, 2 et 3 :

	SP totale maxi	SP logts	SP commerces services	SP bureaux	SP loc. social	SP access° abordable	SP classique	Prix cession HT
Total Phase 1	31 640	26 640	2 500	2 500	5 400	5 840	15 400	6 690 800 €
Total Phase 2	18 300	17 000	1 300	-	3 400	1 600	12 000	3 954 000 €
Total Phase 3	16 000	16 000	-	-	3 200	2 400	10 500	3 518 000 €
TOTAL RECETTES VENTES Tranches 1, 2 et 3	65 940	59 640	3 800	2 500	12 000	9 840	37 900	14 162 800 €

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 de la concession d'aménagement pour la reconversion du site de la Caserne Vauban ;

- prendre acte des modalités de calcul et de mise en œuvre de la clause de complément de prix ;

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 1 au traité de concession allongeant la durée de la concession d'un an, soit jusqu'au 24 février 2025.

«**M. Pascal BONNET** : Dans la continuité des débats antérieurs sur Vauban de façon plus spécifique et la question du logement à Besançon de façon plus globale, nous voterons contre.

M. LE MAIRE : Quels sont ceux qui sont contre ? 12. Abstentions ? C'est adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission 3 (3 abstentions), le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés (12 contre), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Rapport adopté à la majorité

Pour : 41

Contre : 12

Abstention : 0

Récépissé préfectoral du 22 décembre 2016.